

## РЕШЕНИЕ

по делу № 04-92/1093 о нарушении антимонопольного законодательства

20 мая 2013 г.

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена 30 апреля 2013 г.

Решение изготовлено в полном объеме 20 мая 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия; Костромское УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: Ревельцев О.В., руководитель Костромского УФАС России;

члены Комиссии:

Магомеднабиев Т.М., старший государственный инспектор отдела контроля органов власти Костромского УФАС России;

Торопова Е.В., государственный инспектор отдела контроля органов власти Костромского УФАС России,

в присутствии

от ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства № 3» - директор <...>;

от ЗАО «Полимерстройзащита» - директор <...>;

от ООО «Верхотура» - директор <...>,

рассмотрев дело № 04-92/1093 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства № 3» (г. Кострома, ул. Калиновская, д.25-а) и ЗАО «Полимерстройзащита» (г. Кострома, ул. Депутатская, д.6/48) части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Костромское УФАС России поступило из Администрации Костромской области заявление ООО «Верхотура» о нарушении антимонопольного законодательства, что выразилось в отказе ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства № 3» (далее - ООО «УК ЖКХ № 3») заключить договор на ремонт межпанельных швов дома № 12 по ул. 7-я Рабочая в г. Костроме с ООО «Верхотура» ввиду заключения такого договора с ЗАО «Полимерстройзащита».

Как следует из заявления, а также материалов, представленных Администрацией города Костромы и ООО «УК ЖКХ № 3» на запросы Костромского УФАС России, на сайте Администрации города Костромы 01.08.2012 было размещено извещение о проведении открытого конкурса по капитальному ремонту многоквартирных домов, проводимого в порядке, установленном Постановлением Администрации Костромской области от 26.06.2008 № 204-а. Организатором конкурса являлось Управление жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации города Костромы (далее – Управление ЖКХ) (ныне – Комитет городского хозяйства администрации города Костромы), заказчиком – ООО «УК

ЖКХ № 3». Конкурс проводился в рамках региональной адресной программы, с использованием денежных средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

На участие в конкурсе по лотам № 60 и 61 (ремонт домов по ул. Костромская, д.88 и ул. 7-я Рабочая, д.12) было подано две заявки: от ООО «Верхотура» и от ЗАО «Полимерстройзащита». По обоим лотам победителем конкурса было признано ООО «Верхотура».

20.08.2012 по результатам конкурса ООО «УК ЖКХ № 3» заключило с ООО «Верхотура» договор на капитальный ремонт многоквартирного дома № 88 по ул. Костромская. На капитальный ремонт многоквартирного дома № 12 по ул. 7-я Рабочая ООО «УК ЖКХ № 3» отказалось заключать договор с ООО «Верхотура» и заключило его с участником конкурса, занявшим второе место – ЗАО «Полимерстройзащита».

Установлено, что письмом от 13.08.2012 № КЖКХ-16-3173/12 Управление ЖКХ направило в ООО «УК ЖКХ № 3» протокол вскрытия конвертов, оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 10.08.2012.

Письмом от 10.09.2012 № 512 ООО «УК ЖКХ № 3» информировало Управление ЖКХ о том, что в соответствии с протоколом от 16.08.2012, собственниками помещений многоквартирного дома № 12 по ул. 7-я Рабочая г. Костромы для выполнения работ принято решение о выборе подрядной организацией ЗАО «Полимерстройзащита», которая должна выполнить работы по ремонту межпанельных стыков.

Как следует из пояснений ООО «УК ЖКХ № 3», по результатам конкурса по отбору подрядной организации на выполнение капитального ремонта указанных многоквартирных домов заказчику – ООО «УК ЖКХ № 3» рекомендовалось заключить договор подряда с ООО «Верхотура». При проверке представленных ООО «Верхотура» документов было установлено, что данная организация, в нарушение статьи 288 Гражданского кодекса РФ и статьи 17 Жилищного кодекса РФ, зарегистрирована в жилой квартире многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Спасокукоцкого, д.52. Какие-либо вывески, информирующие о наличии в этом доме данной организации, отсутствуют. В ответ на направленный в управляющую данным домом организацию ООО «УК «Возрождение жилищного фонда» запрос был получен ответ, что в данном доме все помещения являются жилыми. Соответственно, ООО «УК ЖКХ № 3» не имело возможности направить документы для ООО «Верхотура», поскольку данная организация по адресу, указанному в своем информационном письме, отсутствует. В связи с тем, что всю ответственность за дальнейшую эксплуатацию отремонтированного дома несет ООО «УК ЖКХ № 3», а также опираясь на факт недобросовестного и недостоверного предоставления информации, договор был заключен со вторым участником конкурса – ранее добросовестно зарекомендовавшей себя организацией ЗАО «Полимерстройзащита», на аналогичных условиях.

Как пояснил директор ООО «Верхотура» <...>, после проведения конкурса он предоставил руководству ООО «УК ЖКХ № 3» (главному инженеру <...>) все сведения об ООО «Верхотура», в том числе учредительные документы, реквизиты, телефоны, юридический и фактический адрес. 20.08.2012 <...> встретился с директором ООО «УК ЖКХ № 3» <...>, после чего ими был подписан договор подряда на ремонт многоквартирного дома по ул. Костромская, 88. Проект договора на ремонт многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая, 12 в адрес ООО «Верхотура» не направлялся, в том числе, ни на юридический, ни на фактический адрес, также не было телефонных обращений в адрес <...> с предложением

заключить договор на ремонт указанного дома. Со слов <...>, руководству ООО «УК ЖКХ № 3» было известно о том, что фактическим адресом ООО «Верхотура» является: г. Кострома, проспект Мира, д.21, 8 этаж. При подведении итогов конкурса присутствовал представитель ООО «УК ЖКХ № 3» - начальник производственно-технического отдела <...>, который имел возможность ознакомиться с конкурсной документацией и выяснить, что фактический адрес ООО «Верхотура» отличается от юридического адреса.

10.09.2012 ООО «УК ЖКХ № 3» заключило с ЗАО «Полимерстройзащита» договор на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая, 12.

Посчитав свои права как победителя конкурса нарушенными, ООО «Верхотура» обратилось в Администрацию Костромской области, Администрацию города Костромы и прокуратуру города Костромы с жалобой на действия ООО «УК ЖКХ № 3». Администрацией Костромской области и прокуратурой города Костромы жалоба ООО «Верхотура» была направлена в Костромское УФАС России для рассмотрения в пределах полномочий антимонопольных органов.

В связи с усмотрением признаков нарушения части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции в действиях ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита», на основании приказа Костромского УФАС России от 02.11.2012 № 117 было возбуждено настоящее дело и создана Комиссия по его рассмотрению.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения сторон, оценив доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 8 статьи 20 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ) порядок привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с названным Федеральным законом, может устанавливаться субъектом Российской Федерации. Порядок выплаты товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств, определяется органом местного самоуправления.

Постановлением Администрации Костромской области от 26.06.2008 № 204-а утверждены Рекомендации по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, включенных в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Рекомендации № 204-а).

Согласно пункту 1 Рекомендаций № 204-а привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов путем проведения открытого конкурса осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирных домах управляющей организацией (далее – заказчик).

В соответствии с пунктом 2 Рекомендаций № 204-а заказчик осуществляет

следующие функции:

1) определяет во взаимодействии с органами местного самоуправления:

предмет конкурса;

срок проведения конкурса;

2) согласовывает конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее - конкурсная документация);

3) участвует в формировании и работе конкурсных комиссий по проведению открытого конкурса по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее - конкурсные комиссии);

4) совместно с организатором конкурса отвечает на вопросы участников конкурса, вносит изменения в конкурсную документацию и порядок проведения конкурса;

5) заключает договор подряда с победителем конкурса.

Согласно пункту 3 Рекомендаций № 204-а организатором открытого конкурса по привлечению подрядных организаций является орган местного самоуправления муниципального образования (далее - организатор конкурса).

Организатор конкурса осуществляет следующие функции (пункт 4 Рекомендаций № 204-а):

1) разрабатывает конкурсную документацию на основании утвержденных администрацией Костромской области региональных адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов и решений собраний собственников помещений в многоквартирных домах и передает ее на согласование заказчику;

2) в порядке, установленном главой 2 Рекомендаций № 204-а, публикует информацию о проведении конкурса и конкурсную документацию;

3) отвечает на письменные запросы участников конкурса в течение двух рабочих дней со дня поступления такого письменного запроса, привлекая при необходимости заказчика;

4) при необходимости совместно с заказчиком вносит изменения в конкурсную документацию, сроки и порядок проведения конкурса;

5) осуществляет прием, регистрацию и хранение конкурсных заявок;

6) предоставляет помещение для проведения процедуры вскрытия конвертов с заявками и участвует через своего представителя в этой процедуре;

7) предоставляет помещение для заседаний конкурсной комиссии и участвует через своего представителя (представителей) в работе конкурсной комиссии;

8) ведет протоколы заседаний конкурсной комиссии, обеспечивает их подписание и опубликование в порядке, установленном главой 2 Рекомендаций № 204-а;

9) оповещает в письменном виде победителя конкурса;

10) организует получение, возврат и удержание обеспечений конкурсных заявок (если обеспечение заявки предусмотрено конкурсной документацией).

В соответствии с пунктом 23 Рекомендаций № 204-а договор подряда заключается с победителем конкурса в течение пяти календарных дней с даты опубликования протокола оценки и сопоставления заявок.

Если победитель конкурса уклонился от заключения договора, то обеспечение его заявки (если обеспечение заявки предусмотрено конкурсной документацией) удерживается в пользу заказчика. В этом случае заказчик заключает договор подряда с участником, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер (пункт 24 Рекомендаций № 204-а).

Как следует из содержания конкурсной документации по проведению конкурса по выбору подрядной организации на ремонт многоквартирных домов в г. Костроме,

01.08.2012 ООО «УК ЖКХ № 3» за подписью начальника производственно-технического отдела <...> направило в Управление ЖКХ документацию для организации проведения конкурсных мероприятий по объектам, участвующим в реализации Закона № 185-ФЗ в 2012 году, в том числе, по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. Костромская, д.88 и по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12.

01.08.2012 Управлением ЖКХ на официальном сайте Администрации города Костромы в сети Интернет [www.gradkostroma.ru](http://www.gradkostroma.ru) было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по привлечению подрядных организаций, в том числе, по капитальному ремонту вышеуказанных многоквартирных домов.

На участие в конкурсе по указанным многоквартирным домам (лоты № 60 и 61) было подано две заявки – от ООО «Верхотура» и от ЗАО «Полимерстройзащита». При этом в заявке, поданной ООО «Верхотура», были указаны сведения о юридическом и фактическом адресах организации, контактные телефоны, адрес электронной почты, ИНН и другие необходимые сведения.

В соответствии с протоколом от 10.08.2012 оценки и сопоставления заявок победителем конкурса по привлечению подрядной организации на ремонт многоквартирных домов по адресам: г. Кострома, ул. Костромская, д.88 (лот № 60) и г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12 (лот № 61) было признано ООО «Верхотура» как участник конкурса, предложивший наилучшие условия выполнения работ. О результатах конкурса Управление ЖКХ уведомило в письменной форме заказчика (ООО «УК ЖКХ № 3») с приложением копий протоколов вскрытия, оценки и сопоставления заявок (письмо от 13.08.2012 № КЖКХ-16-3173/12).

Письмом от 10.09.2012 № 512 ООО «УК ЖКХ № 3» уведомило Управление ЖКХ о том, что в соответствии с протоколом от 16.08.2012 собственниками помещений многоквартирного дома № 12 по ул. 7-я Рабочая в г. Костроме принято решение выбрать подрядную организацию ЗАО «Полимерстройзащита» для выполнения работ по ремонту межпанельных стыков. На основании данного протокола, а также учитывая, что ЗАО «Полимерстройзащита» являлось вторым участником открытого конкурса, ООО «УК ЖКХ № 3» направило предложение о заключении договора подряда в адрес ЗАО «Полимерстройзащита».

В ходе рассмотрения дела ООО «УК ЖКХ № 3» представило следующие письменные пояснения. При проведении конкурса со стороны Администрации города Костромы (в лице Управления ЖКХ) были допущены существенные нарушения. В нарушение требований Рекомендаций № 204-а Управлением ЖКХ самостоятельно, без согласования с Заказчиком (ООО «УК ЖКХ № 3») был организован конкурс по отбору подрядной организации для выполнения капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12. Заказчик (ООО «УК ЖКХ № 3») не был привлечен ни при определении организатора конкурса, ни при согласовании конкурсной документации, ни при формировании и работе конкурсных комиссий. Со слов ООО «УК ЖКХ № 3», о результатах данного конкурса оно не было официально уведомлено, считает, что Рекомендации № 204-а носят лишь рекомендательный, а не обязательный к исполнению характер. Как считает ООО «УК ЖКХ № 3», в течение 5 дней после опубликования протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе ООО «Верхотура» было обязано заявить о себе, чего не было сделано. Тем самым, по мнению ООО «УК ЖКХ № 3», победитель конкурса ООО «Верхотура» уклонился от заключения договора в положенный срок, что дало право ООО «УК ЖКХ № 3» заключить договор подряда на капитальный ремонт дома по адресу: г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12 с участником конкурса, занявшим второе место – ЗАО

«Полимерстройзащита». Кроме того, ЗАО «Полимерстройзащита» было утверждено в качестве подрядной организации решением общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме (протокол от 16.08.2012), чем также руководствовалось ООО «УК ЖКХ № 3» при заключении договора подряда с ЗАО «Полимерстройзащита».

Дополнительно ООО «УК ЖКХ № 3» представило следующие письменные пояснения. Согласно Рекомендациям № 204-а (с учетом внесенных в них изменений постановлением Администрации Костромской области от 25.01.2011 № 20-а) обязанность по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, включенных в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, возложена на собственников жилья, но с учетом проведения открытого конкурса, организатором которого является орган местного самоуправления. Однако, по мнению ООО «УК ЖКХ № 3», данный конкурс носит лишь рекомендательный характер, в связи с чем ни федеральным законодательством, ни правовыми актами Костромской области не предусмотрена обязанность управляющей организации заключать договоры подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Законом № 185-ФЗ, по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления. При организации проведения конкурса по лоту № 61 (дом № 12 по ул. 7-я Рабочая в г. Костроме) орган местного самоуправления не поставил в известность Заказчика – управляющую компанию данного дома (ООО «УК ЖКХ № 3») о проведении данного конкурса и о его результатах. Кроме того, на процедуре вскрытия конвертов не присутствовали собственники помещений указанного многоквартирного дома, а присутствовавший представитель ООО «УК ЖКХ № 3» <...> не имел соответствующей доверенности и полномочий для участия в данной процедуре.

ЗАО «Полимерстройзащита» представило в ходе рассмотрения дела письменные пояснения, согласно которым в начале сентября 2012 года от ООО «УК ЖКХ № 3» поступило предложение о заключении договора на выполнение работ по ремонту швов жилого дома по ул. 7-я Рабочая, д.12. Предложение было ЗАО «Полимерстройзащита» принято, договор заключен. При этом от Заказчика (ООО «УК ЖКХ № 3») были получены пояснения, что ООО «Верхотура» вовремя не заключило договор и не приступило к выполнению работ. Работы ЗАО «Полимерстройзащита» выполнило в сроки, установленные договором.

Администрация Костромской области, привлеченная к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представило следующие письменные пояснения. Проведение капитального ремонта домов по ул. Костромская, д.88 и по ул. 7-я Рабочая, д.12 в г. Костроме осуществлялось в рамках Региональной адресной программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов на территории Костромской области на 2012 год», утвержденной постановлением администрации Костромской области от 12.03.2012 № 107-а (далее – Программа). Согласно приложению № 1 к Программе многоквартирные дома, расположенные по указанным адресам, включены в Программу (пункты 79 и 91 приложения). Источниками финансирования Программы по капитальному ремонту данных домов являются средства: Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, бюджета Костромской области, ТСЖ либо собственников помещений в многоквартирных домах. В соответствии с главой 7 Программы подрядные организации привлекаются для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов товариществами собственников жилья либо wybranными собственниками

помещений в многоквартирных домах управляющими организациями. Пунктом 48 Программы установлено, что отбор подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Костромской области осуществляется в соответствии с рекомендациями Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Рекомендациями № 204-а. Управление ЖКХ, привлеченное к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица, представило следующие письменные пояснения. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоялось 10.08.2012 в присутствии членов конкурсной комиссии, в том числе в присутствии представителя ООО «УК ЖКХ № 3» <...>. На основании Методических рекомендаций по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Законом № 185-ФЗ, утвержденных Решением государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от 05.10.2010, протокол № 194, и Рекомендаций № 204-а наличие документа, подтверждающего полномочия, требуется только от лица, подписавшего конкурсную заявку на участие в конкурсной процедуре. Таким образом, наличие доверенности на представление интересов ООО «УК ЖКХ № 3» у начальника производственно-технического отдела ООО «УК ЖКХ № 3» членами конкурсной комиссии не проверялось.

Комиссия Костромского УФАС России по рассмотрению настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства не может принять доводы ООО «УК ЖКХ № 3» об отсутствии в его действиях нарушений антимонопольного законодательства ввиду следующего.

Поскольку Законом № 185-ФЗ право устанавливать порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов предоставлено субъектам Российской Федерации, то, следовательно, собственникам жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации при выборе подрядной организации для выполнения вышеуказанных работ необходимо руководствоваться именно закрепленным субъектом Российской Федерации – Костромской областью – порядком привлечения подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

В рассматриваемом случае Костромская область реализовала свое право путем принятия Программы и Рекомендаций № 204-а, предусматривающих привлечение подрядных организаций на конкурсной основе. Таким образом, привлечение подрядных организаций по капитальному ремонту многоквартирных домов, расположенных по указанным адресам, в рамках реализации Программы должно осуществляться органами местного самоуправления муниципального образования городской округ город Кострома путем проведения открытого конкурса.

В связи с изложенным, утверждения ООО «УК ЖКХ № 3» о том, что проведение конкурса не является обязательным при выборе подрядной организации по капитальному ремонту указанных многоквартирных домов, не соответствуют обстоятельствам дела.

В соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными.

Статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что жалобы на

действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, рассматривает антимонопольный орган.

Согласно части 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке. Таким образом, жалобы на действия конкурсной комиссии при проведении торгов, могут быть рассмотрены антимонопольным органом, либо судом.

В силу статьи 447 ГК РФ выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Оценка и сопоставление предложений, утверждение результатов отбора, признание лица его победителем являются исключительной компетенцией комиссии по ведению конкурсного отбора.

Таким образом, до отмены в установленном порядке решения организатора торгов об определении участника торгов его победителем, презюмируется, что указанное лицо предложило лучшие условия.

Несогласие ООО «УК ЖКХ № 3» с результатами проведенного Управлением ЖКХ конкурса, в случае, если конкурс не был признан недействительным на момент заключения договора по его результатам, не дает права ООО «УК ЖКХ № 3» отказаться от заключения договора с победителем и заключить договор с иным лицом. В рассматриваемом случае ООО «УК ЖКХ № 3» было обязано, в силу пункта 23 Рекомендаций № 204-а, в пятидневный срок с даты опубликования протокола оценки и сопоставления заявок заключить договор с ООО «Верхотура», поскольку на момент заключения договора с ЗАО «Полимерстройзащита» конкурс не был признан недействительным и отменен судом в установленном порядке. Жалоба в Костромское УФАС России в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на нарушение порядка организации и проведения конкурса ООО «УК ЖКХ № 3» также в установленные сроки не была подана.

В этой связи отказ ООО «УК ЖКХ № 3» от заключения договора по результатам конкурса с его победителем (ООО «Верхотура») и заключение договора с участником конкурса, занявшим второе место (ЗАО «Полимерстройзащита»), нарушает права победителя торгов и создает необоснованные препятствия его деятельности, так как неправомерно лишает его права выполнить работы по предмету конкурса.

Согласно части 1 статьи 447 ГК РФ договор должен быть заключен с победителем торгов. Если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения (часть 5 статьи 448 ГК РФ).



Несмотря на то, что ООО «Верхотура» не уклонялось от заключения договора по результатам конкурса на ремонт дома по ул. 7-я Рабочая, д.12, ООО «УК ЖКХ № 3» не предприняло мер по направлению в адрес победителя конкурса ООО «Верхотура» проекта договора, как того требует часть 1 статьи 447 Гражданского кодекса РФ и пункт 23 Рекомендаций № 204-а. Более того, ООО «УК ЖКХ № 3» неправоммерно заключило данный договор с участником конкурса, занявшим второе место – ЗАО «Полимерстройзащита».

Отсутствие организации по юридическому адресу не является основанием для не направления проекта договора по результатам конкурса победителем конкурса. Само проведение конкурса подразумевает состоятельность хозяйствующих субъектов в целях выявления лица, предложившего наилучшие условия выполнения работ. Кроме того, ООО «УК ЖКХ № 3» имело возможность выяснить фактический адрес местонахождения ООО «Верхотура», ознакомившись с заявкой последнего на участие в конкурсе. Доказательств принятия всех зависящих от него мер по направлению в адрес ООО «Верхотура» предложения заключить договор по результатам конкурса (в том числе, по направлению заказного письма с уведомлением на юридический адрес) ООО «УК ЖКХ № 3» не представлено.

Более того, заключение с ООО «Верхотура» аналогичного договора на ремонт многоквартирного дома по ул. Костромская, д.88 свидетельствует о том, что ООО «УК ЖКХ № 3» имело возможность связаться с руководством ООО «Верхотура» и уточнить адрес его фактического местонахождения, с целью принятия всех необходимых мер по заключению с ним договора по ул. 7-я Рабочая, д.12.

Наличие протокола от 16.08.2012 собрания собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 12 по ул. 7-я Рабочая о выборе в качестве подрядной организации по ремонту ЗАО «Полимерстройзащита» не может являться основанием для несоблюдения ООО «УК ЖКХ № 3» требований по заключению договора с победителем конкурса – ООО «Верхотура». Иначе проведение конкурса по отбору подрядной организации теряет всякий смысл и не способствует созданию здоровой конкуренции на рынке выполнения данных работ. Указанный протокол был подписан после подведения итогов и определения победителя конкурса и не влияет на возможность заключения договора с ООО «Верхотура».

Письмом от 25.04.2013 № 249 ООО «УК ЖКХ № 3» направило в Костромское УФАС России заявление о нарушениях Управлением ЖКХ порядка организации и проведения конкурса по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12. Указанное заявление поступило в Костромское УФАС России 29.04.2013. В ходе рассмотрения настоящего дела 30.04.2013 ООО «УК ЖКХ № 3» представило письменное ходатайство о приостановлении рассмотрения дела до рассмотрения указанного заявления.

Комиссией по рассмотрению настоящего дела в удовлетворении ходатайство было отказано, поскольку по состоянию на дату заключения ООО «УК ЖКХ № 3» договора подряда с ЗАО «Полимерстройзащита» (10.09.2012) конкурс не был признан несостоявшимся в установленном порядке, а его победителем являлось ООО «Верхотура». В связи с этим, право отказа от заключения договора с победителем конкурса и заключения его с иным лицом по своему усмотрению только лишь на основании своего субъективного мнения о нарушении процедуры проведения торгов у ООО «УК ЖКХ № 3» отсутствовало. Таким образом, выводы о наличии либо отсутствии нарушения Управлением ЖКХ порядка организации и проведения торгов не влияют на результат рассмотрения настоящего дела.

В соответствии с частью 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются иные соглашения между хозяйствующими субъектами (за исключением

«вертикальных» соглашений, которые признаются допустимыми в соответствии со статьей 12 Закона о защите конкуренции), если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены, в частности, соглашения:

- 1) о навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованные требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования);
- 2) об экономически, технологически и иным образом не обоснованном установлении хозяйствующим субъектом различных цен (тарифов) на один и тот же товар;
- 3) о создании другим хозяйствующим субъектам препятствий доступу на товарный рынок или выходу из товарного рынка;
- 4) об установлении условий членства (участия) в профессиональных и иных объединениях.

Под соглашением в пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В силу пункта 19 статьи 4 Закона о защите конкуренции «вертикальное» соглашение - соглашение между хозяйствующими субъектами, один из которых приобретает товар, а другой предоставляет (продает) товар. Не является «вертикальным» соглашением агентский договор.

Таким образом, ООО «УК ЖКХ № 3» не вправе было заключать Договор на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома от 10.09.2012 с ЗАО «Полимерстройзащита», так как его заключение приводит к ограничению конкуренции.

В свою очередь, ЗАО «Полимерстройзащита» также было обязано воздержаться от заключения с ООО «УК ЖКХ № 3» договора подряда на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Кострома, ул. 7-я Рабочая, д.12. Доказательств уклонения ООО «Верхотура» от заключения данного договора ООО «УК ЖКХ № 3» не представило, следовательно, ЗАО «Полимерстройзащита», являвшееся участником конкурса и занявшее второе место, не имела в данном случае законного права на заключение договора с ООО «УК ЖКХ № 3» на капитальный ремонт указанного многоквартирного дома. Следовательно, в целях недопущения злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ), действуя как добросовестный участник гражданских правоотношений и не удостоверившись в уклонении ООО «Верхотура» от заключения договора по результатам конкурса, ЗАО «Полимерстройзащита» не вправе было заключать с ООО «УК ЖКХ № 3» данный договор. Однако, несмотря на это, ЗАО «Полимерстройзащита» заключило с ООО «УК ЖКХ № 3» ограничивающее конкуренцию соглашение.

Признаки ограничения конкуренции установлены пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные

обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Соглашение между ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита» в виде Договора от 10.09.2012 на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая, 12, приводит к ограничению конкуренции путем создания другому хозяйствующему субъекту (ООО «Верхотура») препятствий доступу на товарный рынок выполнения работ по капитальному ремонту указанного многоквартирного дома. Указанное соглашение в силу пункта 19 статьи 4 Закона о защите конкуренции является «вертикальным», поскольку ООО «УК ЖКХ № 3» является покупателем товара, а ЗАО «Полимерстройзащита» - продавцом товара.

Согласно части 2 статьи 12 Закона о защите конкуренции допускаются «вертикальные» соглашения между хозяйствующими субъектами (за исключением «вертикальных» соглашений между финансовыми организациями), доля каждого из которых на любом товарном рынке не превышает двадцать процентов.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.1 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, может быть выбрано и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме при заключении такими собственниками с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме (часть 9.1 статьи 161 ЖК РФ).

Протоколом от 20.11.2007 Общее собрание собственников помещений жилого дома № 12 по ул. 7-й Рабочей города Костромы выбрало способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление. Также данным протоколом утверждена управляющая организация для заключения договора оказания услуг содержания и обслуживания общего имущества

многоквартирного дома – ООО «УК ЖКХ № 3».

На основании договоров содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома от 30.12.2007, заключенных ООО «УК ЖКХ № 3» с собственниками помещений в многоквартирном доме по ул. 7-я Рабочая, д.12, ООО «УК ЖКХ № 3» обязуется оказывать услуги по надлежащему управлению общим имуществом данного дома в объеме денежных средств, уплачиваемых собственниками помещений по статье «содержание и ремонт жилья», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. В соответствии с пунктом 2.1.1 данных договоров ООО «УК ЖКХ № 3» обязано надлежащим образом по мере необходимости обеспечить, в том числе, проведение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

В целях обеспечения капитального ремонта общего имущества дома ООО «УК ЖКХ № 3» вправе привлекать подрядные организации, в том числе, определенные на основании конкурсного отбора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится в интересах собственников жилых помещений в данном доме, следовательно, они выступают конечными потребителями данной услуги, а ООО «УК ЖКХ № 3» в данном случае действует в их интересах.

Таким образом, на товарном рынке оказания услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая, д.12 (которая включает обеспечение доступа подрядных организаций к общему имуществу в целях его капитального ремонта), ООО «УК ЖКХ № 3» является единственным хозяйствующим субъектом, доля которого составляет 100%.

Следовательно, «вертикальное соглашение», заключенное между ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита», не является допустимым.

В результате заключенного между ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита» незаконного соглашения (договора от 10.09.2012) были созданы препятствия доступу на данный товарный рынок для ООО «Верхотура», которое получило право доступа на данный товарный рынок как победитель конкурса, проведенного в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и Рекомендациями № 204-а. Тем самым, ЗАО «Полимерстройзащита» получило преимущественное право оказывать решающее влияние на условия обращения товара на данном товарном рынке, в том числе, установить уровень цены работ (цена договора, предложенная ООО «Верхотура» - 979400 рублей, цена договора, предложенная ЗАО «Полимерстройзащита» - 1039400 рублей).

Таким образом, в действиях ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита» усматриваются признаки нарушения части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции, что выразилось в заключении ограничивающего конкуренцию соглашения, приводящего к созданию препятствий доступу на товарный рынок других хозяйствующих субъектов (ООО «Верхотура»).

В связи с тем, что обязательства ООО «УК ЖКХ № 3» и ЗАО «Полимерстройзащита» по Договору от 10.09.2012 в настоящее время полностью выполнены и капитальный ремонт многоквартирного дома проведен, восстановить нарушенные права ООО «Верхотура» путем выдачи предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства не представляется возможным.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства № 3»

(г. Кострома, ул. Калиновская, д.25-а) и ЗАО «Полимерстройзащита» (г. Кострома, ул. Депутатская, д.6/48) нарушившими часть 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении ограничивающего конкуренцию соглашения, приведшего к отказу ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства № 3» от заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая, д.12 в г. Костроме с ООО «Верхотура», которое было признано победителем конкурса на право выполнения данных работ.

2. В связи с тем, что работы по капитальному ремонту многоквартирного дома по ул. 7-я Рабочая в г. Костроме в 2012 году фактически выполнены ЗАО «Полимерстройзащита», предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Костромского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии      О.В. Ревельцев

Члены Комиссии:      Т.М. Магомеднабиев

   Е.В. Торопова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.